

ARCHIEF



ons kenmerk : UM1304973  
 zaaknummer : -1.777/0208  
 uw kenmerk :  
 uw brief van : 17 juni 2013  
 afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling  
 contactpersoon : Frank Claus  
 telefoonnr. : 0167-543 487  
 bijlage(n) :

Jansen cs Advocaten  
 T.a.v. de weledelgestrenghe heer mr. A.P.E. de Brouwer  
 Postbus 3373  
 4700 GJ ROOSENDAAL

onderwerp : Vooraankondiging last onder dwangsom

Steenbergen, 17 juni 2013

VERZONDEN

18 JUNI 2013

Geachte heer De Brouwer,

Op verschillende momenten heeft een controle plaatsgevonden van het gebruik van de zomerhuisjes welke gelegen zijn op het Park aan 't Veer, u welbekend. Een deel van de gecontroleerde zomerhuisjes is in eigendom bij een aantal van uw cliënten. Tijdens de controles is bij een aantal huisjes vastgesteld dat sprake was van gebruik dat in strijd was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Aan uw brief, d.d. 8 april 2013, alhier als ontvangen geregistreerd d.d. 10 april 2013, kenmerk Sunclass/Handhaving II b/d 14085, was een bijlage gehecht inhoudende een overzicht van uw cliënten waarvan u stelde dat zij allen eigenaar zijn van een of meerdere zomerhuisjes op voormeld Park aan 't Veer. Het betreffende overzicht hebben wij geverifieerd aan de hand van een overzicht dat onze afdeling gemeentelijke belastingen heeft aangeleverd. Het is deze afdeling die zich onder andere bezighoudt met het aan eigenaren van onroerende zaken opleggen van belastingaanslagen inzake de Onroerende Zaak Belasting (OZB). Op basis van de vergelijking van die twee lijsten komen wij tot de vaststelling dat de via u aan te schrijven partijen de volgende zijn:

CP	Kuin	Erasmusweg 7	4664PA LEPELSTRAAT
J	Nagelkerken	Park aan het Veer 14 b	4681RR NIEUW-VOSSEMEER
	Nesto Holding B.V.	Postbus 148	4660AC HALSTEREN
E	Nesztovidisz	Middelstraat 93	4641SJ OSSENDRECHT
GHM	Oerlemans	Park aan het Veer 2 a	4681RR NIEUW-VOSSEMEER
ACS	Palinckx	Dorpsstraat 144	4661HT HALSTEREN
MJ	Reijngoudt	Eendrachtsstraat 17	4675CR ST PHILIPSLAND
LW	van der Houwen	Zoekweg 6 A	4651PS STEENBERGEN
JPA	Verbraak	Hoogstraat 110	4702ZW ROOSENDAAL

LM Verkade Piet Stoffelenstraat 2 4652AP STEENBERGEN  
AC Wustl Wallstrasse 18 A D-61462 KONIGSTEIN IM  
TAUNUS  
Bondsrepubliek Duitsland

Elke andere partij die vermeld staat in uw overzicht, staat bij de gemeente niet geregistreerd als belastingplichtig op grond van de OZB wegens het eigenaar zijn van een of meer zomerhuisjes op het Park aan 't Veer.

#### **Toepasselijk bestemmingsplan**

Het Park aan 't Veer valt onder vigeur van het bestemmingsplan Assumburg I, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 4 januari 1983. Dit plan is op onderdelen gewijzigd bij raadsbesluit van 13 november 1984, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 februari 1985, omdat eerder aan die gewijzigde artikelen geen goedkeuring werd verleend.

De gewijzigde artikelen betroffen de definitie van het begrip «zomerhuis», zoals vastgelegd in art. 1, onder a Bestemmingsplan, en de omschrijving van het gebruik van de opstallen, zoals vastgesteld in art. 3, lid C, onder b. Met de wijzigingen is in de definitie expliciet opgenomen dat huisvesting enkel "niet permanent" mag zijn en bovendien mag die niet permanente huisvesting enkel betrekking hebben op "één huishouden".

De juridische grond voor handhavend optreden moet, in beginsel, gevonden worden in het bestemmingsplan zelf, dus de plankaart in combinatie met de voorschriften. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak Raad van State dat het uitgangspunt is dat de op de plankaart aangegeven bestemming en de daarbij behorende voorschriften beslissend zijn voor het antwoord op de vraag of iets in strijd is met of in lijn is met het bestemmingsplan. Andere documenten dan plankaart en voorschriften komen pas aan bod als de genoemde documenten niet volstrekt helder zijn over de gegeven bestemming.

#### **Bevindingen tijdens controles**

Tijdens de afgelopen maanden is telkens om de vier weken (bij benadering) een controle uitgevoerd. Wat de gemeente betrof is, wat de controle op de naleving van het bestemmingsplan betreft, gekeken naar de samenstelling van de bewoning per huisje en er is nagegaan of er sprake was van permanente huisvesting.

#### **Één huishouden**

Het bestemmingsplan Assumburg I geeft geen definitie van het begrip «één huishouden». Om nu toch te bepalen of sprake is van één huishouden, wordt uitgegaan van hetgeen in het normale spraakgebruik onder die aanduiding verstaan wordt. Dit is overigens conform bestendige jurisprudentie van de bestuursrechter.

Het begrip «huishouden» heeft volgens dagelijks spraakgebruik de betekenis van "in vast verband samenlevende partners (eventueel met (hun) kinderen)". Natuurlijk kan ook sprake zijn van minder traditionele woonvormen dan het traditionele gezin. Blijkens het spraakgebruik moet echter wel sprake zijn van continuïteit en onderlinge verbondenheid van de desbetreffende samenstelling van personen.

Uit de controles is onder andere gebleken dat de samenstelling van de aangetroffen bewonersgroepen vaak wisselt. Uit dit voortdurend per zomerhuisje wisselen van de samenstelling van bewoners blijkt overduidelijk dat geen sprake is van continuïteit in de onderlinge samenstelling. Ook is tot op heden niet gebleken van enige onderlinge verbondenheid. Duidelijk moge zijn dat aan beide doorslaggevende criteria van het begrip «één huishouden» niet wordt voldaan.

Het gebruik van de zomerhuisjes waarbij aan een telkens wisselende groep arbeidsmigranten woonruimte wordt verhuurd, voldoet niet aan het vereiste van 'huisvesting van één huishouden', als bedoeld in de planvoorschriften. Niet gezegd kan worden dat de arbeidsmigranten in een vast verband samenleven, terwijl van continuïteit van de samenstelling en onderlinge verbondenheid tussen de arbeidsmigranten evenmin sprake is.

Gezien vorenstaande is duidelijk sprake van bewoning die in strijd is met het bestemmingsplan.

### **Permanente huisvesting**

De huisvesting in de zomerhuizen mag niet permanent zijn. De term «huisvesting» impliceert dat iemand een ander gebruik laat maken van een verblijfsruimte. Het woord huisvesting is afgeleid van het werkwoord huisvesten. Iemand huisvesten is het tijdelijk of permanent bieden van een onderkomen om in te verblijven.

"Het huisvesten", dan wel "het huisvesting bieden", is niet gebonden aan een specifieke acceptant van die geboden huisvesting. Degene die het accepteert kan elke dag een ander zijn. Het bieden van de huisvesting heeft ook dan nog steeds een doorlopend karakter. Het gaat immers om het bieden van de huisvesting en niet het accepteren van die aangeboden huisvesting.

Sinds november 2012 is op verschillende momenten een controle uitgevoerd. Telkens weer werden bewoners aangetroffen in de verschillende zomerhuisjes. Kennelijk werd permanent huisvesting geboden. De feitelijk aanwezige bewoners wisselden weliswaar, maar het bieden van huisvesting had overduidelijk een permanent karakter.

### **Overwegingen**

Tijdens de controles is vastgesteld dat er sprake was van bewoning door samengestelde bewonersgroepen waarvan niet gezegd kan dat er sprake is van een onderlinge verbondenheid, noch kan met recht en rede gesteld worden dat er sprake is van continuïteit in hun samenstelling. Mitsdien kan niet gesteld worden dat in elk zomerhuisje sprake was van bewoning door één huishouden. Deze vorm van bewoning is in strijd met het ter plaatse vigerend bestemmingsplan.

Tijdens de controles is ook vastgesteld dat in de zomerhuisjes welke toebehoren aan een deel van uw cliënten gewoond werd en er kennelijk dus huisvesting geboden werd. Hiermee is overigens niets gezegd over de zomerhuisjes die niet aan uw cliënten toebehoren, maar deze zomerhuisjes vallen buiten het bereik van deze vooraankondiging. De controles hebben structureel plaatsgevonden sinds november 2012, dus inmiddels gedurende zeven maanden. Met het vaststellen van voortdurende bewoning, constateren wij dat er sprake is van permanent huisvesten. Het permanent huisvesten is niet conform de bestemming van de zomerhuizen zoals deze is geformuleerd in art. 1, onder a

Bestemmingsplan Assumburg I. in art. 3 aanhef, lid C, onder a. Bestemmingsplan Assumburg I wordt het gebruik op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming expliciet als "verboden" aangemerkt.

Beide vormen van gebruik zijn in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van art. 2.1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Een dergelijk omgevingsvergunning hebben uw cliënten niet aangevraagd, noch hebben wij die verleend. Uw cliënten zijn ook hierdoor in overtreding.

### **Legalisatietoets**

Zoals hiervoor duidelijk gemaakt, wordt op dit moment gebruik gemaakt van de zomerhuisjes op een wijze die in strijd is met het bestemmingsplan Assumburg I. Juist vanwege die strijdigheid ontstaat een vergunningplicht. Of aan die vergunningplicht voldaan kan worden, wordt in deze paragraaf onderzocht.

Indien uw cliënten alsnog een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.1 aanhef en onder c Wabo aanvragen, dient voldaan te worden aan art. 2.12 Wabo. Laatstgenoemd artikel geeft de bevoegdheid om in afwijking van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning te verstrekken. Hiertoe biedt het artikel een paar mogelijkheden.

Allereerst wordt vermeld dat de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking van het bestemmingsplan gebruikt kunnen worden (art. 2.12 lid 1 aanhef, onder a, onder 1° Wabo). Bestemmingsplan Assumburg I geeft geen regels inzake afwijking die hier gebruikt kunnen worden om een dergelijk omgevingsvergunning op te baseren.

Een tweede mogelijkheid wordt geboden door art. 2.12 lid 1 aanhef, onder a, onder 3° Wabo. Deze optie wordt wel het Wabo-projectbesluit genoemd. Het artikel stelt als eis dat de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Een dergelijk Wabo-projectbesluit kan echter enkel op basis van een aanvraag van een belanghebbende beoordeeld worden. Tot op heden hebben wij een dergelijke aanvraag niet ontvangen.

### **Vooraanschrijving**

Wij wensen de voorschriften van de Wabo en het bestemmingsplan te handhaven en willen precedentwerking voorkomen. Dit betekent dat uw cliënten de overtredingen ongedaan moeten maken. Dit kunnen uw cliënten doen door het illegale gebruik te staken en gestaakt te houden. Concreet betekent dit het beëindigen van het permanent huisvesten van samenstellingen bewoners die niet zijn aan te merken als één huishouden. Voor zover er sprake zal zijn van tijdelijke huisvesting in die zomerhuisjes, mag dit geen andere bewoners betreffen dan bewoners van een zomerhuisje die tezamen zijn aan te merken als één huishouden.

Indien uw cliënten hieraan geen gevolg geven, zullen wij aan uw cliënten een last onder dwangsom opleggen. Wij vertrouwen erop dat zij het niet zo ver zullen laten komen.

**Zienswijzen**

Binnen vier weken na het verzenden van deze brief kunt u op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht schriftelijk op deze brief reageren. Dit geldt met name als u vindt dat wij zijn uitgegaan van onjuiste gegevens over feiten, omstandigheden en belangen die u betreffen.

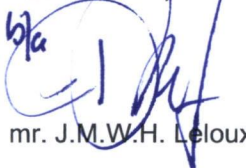
U kunt ook mondeling een zienswijze indienen. Indien u dit wenst, kunt u hiertoe een afspraak maken.

Deze brief is enkel een vooraankondiging. Dit is dus geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar aantekenen.

**Inlichtingen**

Voor vragen of opmerkingen hierover kunt u contact opnemen met de heer F. Claus van de afdeling Ruimtelijke ordening, cluster handhaving. U kunt hem bereiken via nummer 14 0167, of per e-mail op adres [f.claus@gemeente-steenbergen.nl](mailto:f.claus@gemeente-steenbergen.nl).

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Steenbergen,  
de secretaris,



mr. J.M.W.H. Leloux

de burgemeester,



drs. S.C.C.M. Bolten